

SALGSOPSTILLING

Landbrugsejendom

Kystvej 89, Dokkedal
9280 Storvorde

1.995.000 kr.



Landejendom nær Kattegat og Lille Vildmose. 11,7 ha jordtilliggende.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Fredning / bevaringsværdig
5	Offentlig ejendomsvurdering
5	Bygninger
6	Tekniske installationer
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Servitutter
7	Vandforsyning
7	Forsikring
7	Energimærker
7	Rettigheder og forpligtelser
Side	ØKONOMI
8	Ejerudgifter
8	Gæld udenfor købesummen
8	Købesummens fordeling
8	Kontantbehov ved køb
Side	KORT
9	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Landejendom nær Kattegat og Lille Vildmose. 11,7 ha jordtilliggende.

Skønt beliggende landejendom med udsigt til Kattegat, fra første række. Ejendommens bygninger er af dårlig beskaffenhed og sælges til nedtagning. Bygningssættet består af :
Stuehus årg 1900 sammenbygget med staldbygning og ladebygning. Desuden findes maskinhus samt ekstra udhus.

Ejendommens jordtilliggende er fordelt på 3 parceller incl. hovedmatriklen. Ejendommen er beliggende i naturskønt område umiddelbart nord for Mulbjergene og i nærheden af det skønne naturområde Lille Vildmose.

Beliggenhed i umiddelbar nærhed af det naturskønne område Lille Vildmose , med sit stort og varierede dyre- og planteliv. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgresrvat etableret i 2016. Skønne naturoplevelser. Lille Vildmose Centret er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc.

Klik på nedenstående link, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

<http://www.lillevildmose.dk/>



FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
6n	Dokkedal By, Mou	2,8949 ha	600 m²
8o	Dokkedal By, Mou	4,8400 ha	650 m²
5e	Dokkedal By, Mou	4,0117 ha	650 m²
Areal i alt ifølge Tingbog		11,7466 ha	1.900 m²

Zonestatus
Kommune
Region

Landzone
Aalborg
Region Nordjylland

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.650.000,00
Grundværdi	297.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	434.100,00
Grundværdi stuehus	5.300,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	314.600,00

Øvrige bemærkninger

Vedr. boligbeskatning
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Landbrug / Beboelse.

Bebygget areal	84 m²	Opført år:	1900
Boligareal	84 m²	Etager inkl. kælder	1
		Fulde etager	1
		Antal værelser	3

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført
2 - Kystvej 89 - Staldbygning uden nærmere specifikation, INDL.VAND,VENTIL.,ISOL.AF LEJER OG MUR Letbetonsten, Fibercement herunder asbest	117 m²	1959
3 - Kystvej 89 - Ladebygning Mursten, Fibercement herunder asbest	104 m²	1900
4 - Kystvej 89 - STAKLADE Træ, Metal	180 m²	1975
5 - Kystvej 89 - Maskinhus		

Træ, Metal

66 m²

1952

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Internet / Fibernet

Centralvarme med én fyringsenhed
Mulighed for fibernet.

Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935791-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, vej mv, Vedr 8O
Nr. 2 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935792-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 8F
Nr. 3 lyst d. 20.01.1900 lbnr. 935793-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1963 lbnr. 935796-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5E,8O
Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935799-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,16H Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 6 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935791-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, vej mv, Vedr 8O
Nr. 2 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935792-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 8F
Nr. 3 lyst d. 20.01.1900 lbnr. 935793-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1963 lbnr. 935796-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5E,8O
Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935799-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,16H Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 6 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935791-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, vej mv, Vedr 8O
Nr. 2 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935792-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 8F
Nr. 3 lyst d. 20.01.1900 lbnr. 935793-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1963 lbnr. 935796-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5E,8O
Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935799-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,16H Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 6 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935791-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, vej mv, Vedr 8O
Nr. 2 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935792-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 8F
Nr. 3 lyst d. 20.01.1900 lbnr. 935793-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1963 lbnr. 935796-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5E,8O
Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935799-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,16H Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 6 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935791-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, vej mv, Vedr 8O
Nr. 2 lyst d. 29.12.1857 lbnr. 935792-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 8F
Nr. 3 lyst d. 20.01.1900 lbnr. 935793-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1963 lbnr. 935796-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5E,8O
Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935799-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,16H Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 6 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

Øvrige bemærkninger

Vandforsyning sker fra Dokkedal vandværk, fælles alment vandværk.

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret.

Driftsbygninger:

2 - Kystvej 89 - Staldbygning uden nærmere
specifikation, INDL.VAND, VENTIL., ISOL.AF LEJER
OG MUR

3 - Kystvej 89 - Ladebygning

4 - Kystvej 89 - STAKLADE

5 - Kystvej 89 - Maskinhus

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Ejendommen er ikke omfattet af lov om energimærkning.

Rettigheder og forpligtelser

Veje og stier

Køber overtager evt. forpligtelser til veje og stier der berører
ejendommen.

Vandløb

Køber overtager alle evt. forpligtelser og rettigheder der vedrører evt.
tilgrænsende vandløb.

Olietankenes lovlighed

Sælger dokumenterer at den / de på ejendommen værende olietank/e
opfylder gældende lovgivning , tillige med at brændstoftilførslen til
varmekilden (oliefyret) er lovlig uden returløb.

Jagt

Køber overtager jagtretten på ejendommen fra og med
overtagelsesdato.

om flyvehavre

Angreb af flyvehavre kan forekomme.

om plantesygdomme

Angreb af div. plantesygdomme kan forekomme.

om miljøforhold.

Køber bærer alene ansvaret for evt. fremtidige krav til
miljøforanstaltninger der stilles fra myndighederne .

ØKONOMI

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	1.604
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025	2.146
Grundskyld, stuehusværdi år 2025	30
Renovation	1.100
Rottebekæmpelse	100
Skorstensfejning	600
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	7.500
I alt	13.080

I ejerudgifter er ikke medtaget variable faktorer.

Gæld udenfor købesummen

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 1.995.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

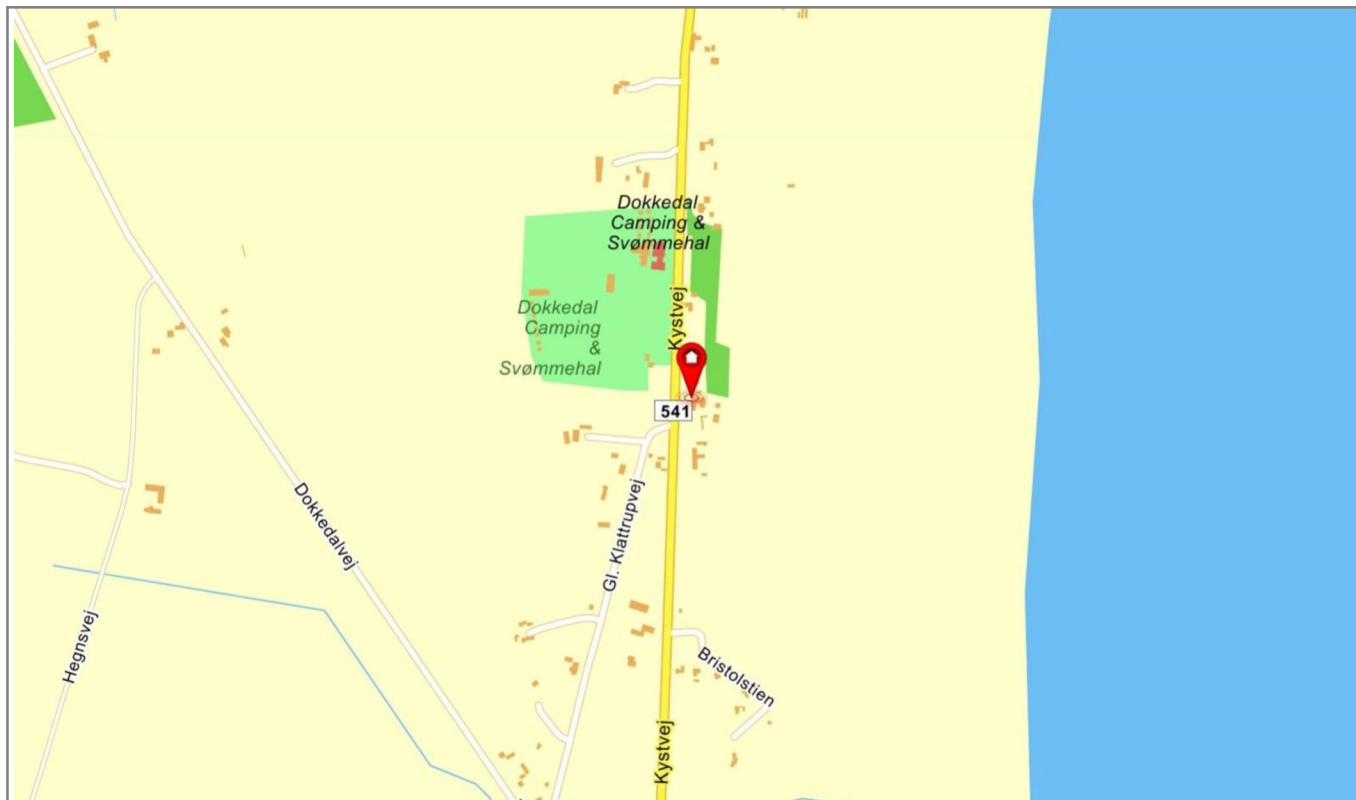
Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Jorden	900.000
Stuehus, incl. grundværdi	850.000
Driftsbygninger	245.000
Kontantomregnet købesum i alt	1.995.000

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	1.995.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	6.250
Tinglysningsafgift, skøde	6.925
I alt	2.008.175

KORT

Kort



KONTAKTINFORMATION



Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns- og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Kontakt os på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk eller kom ind i forretningen for en drøftelse.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26
9575 Terndrup

Telefon: 98311577
E-mail: 9575@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/cortsen

Kontakt

Hans Cortsen

Mobil: 40751577
E-mail: hkc@mailreal.dk

